vedtaget

10-020-0001

Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd



Esbjerg Kommune

EnergiMetropol ESBJERG



Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd

Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd





Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.
Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Redegørelse
Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at imødekomme en efterspørgsel på byggegrunde i Andrup.

Formålet med denne lokalplan er dermed;

- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt-lav og åben-lav bebyggelse,

- at sikre gode, hensigtsmæssige stiforbindelser inde i området samt til resten af Andrup, skolen og grønne rekreative områder,

- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,

- at sikre at arkitekturen indpasses bedst muligt i forhold til skoven og resten af landskabet i området.

Da området for en del er udpeget som oversvømmelsestruet i kommuneplanen, er det desuden et formål at håndtere overfladevand med løsninger, der bidrager til områdets naturmæssige og rekreative værdier.

Det er Esbjerg Kommunes ønske, at der sker en større udnyttelse af den landbrugsjord, der inddrages til byformål. Med denne lokalplan muliggøres det derfor, at bygge relativt tæt på grunde af varierende størrelser. Der gives i dette område plads til omkring 65 boliger i form af bl.a. fritliggende enfamiliehuse, kædehuse, dobbelthuse og klyngehuse i op til 2 etager.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7r, 4d, 4ax samt del af 7o og 7000ao alle i Andrup, Esbjerg Jorder. Området er beliggende i landzone i den sydlige del af Andrup, nord for Krogsgårdsvej.

Området omfatter et areal på ca. 13.000 m2 og anvendes i dag hovedsageligt som jordbrugsområde bestående af marker i omdrift. Det nordøstlige hjørne af området udgøres af fredskov, der i dag anvendes til rekreative formål.

Området ligger øst for Andrup Byvej og afgrænses mod syd af Krogsgårdsvej, mod nord af Østergårdsvej og et parcelhusområde, Majgårdsparken, mod øst det åbne land og mod vest et levende hegn og en mark, der grænser til Andrup Byvej.

Terrænet i området er relativt fladt, men hælder fra kote 22-23 i den vestlige ende ned til kote 14,5 i den østlige ende af området.

Bebyggelsen nord for området består af et parcelhusområde med bebyggelse opført mellem 1960'erne og 2010. Inden for lokalplanområdet ligger ved Østergårdsvej en ældre, trelænget landejendom, Østergård. Bygningerne er, set ud fra tilgængeligt kortmateriale, opført i 1940'erne og har en middel bevaringsværdi. På ejendommen drives der virksomhed i Miljøklasse 3 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.



Panorama med landejendommen, Østergård, set fra øst mod nordvest. I baggrunden til højre ses skoven inden for området.

Landejendommen, Østergård, ved Østergårdsvej er afgrænset mod det østlige område med et levende hegn bestående af forskellige løvfældende buske og høje træer. Umiddelbart nord for landejendommen ligger et stykke udyrket engareal. Langs med Krogsgårdsvej står der solitære egetræer. I den østligste ende af området er der et udyrket engareal med rørskov.



Den østligste ende af lokalplanområdet. I midten ses rørskov og i baggrunden ses skoven i området.

Den vestlige del af området er til alle sider afgrænset af levende hegn, og inden for dette område er der to parallelle, bevoksede, nordøst-sydvestgående diger. Bevoksningen i hegnene består primært af rødel, med enkelte forekomster af pil og ask samt diverse buske - bl.a. brombær. På nordsiden af bevoksningen langs Krogsgårdsvej er der for nyligt plantet enkelte solitærtræer.



Rødelbevoksning langs med Krogsgårdsvej og nyplantede solitærtræer i det vestlige område.



Panorama af den vestlige del af lokalplanområdet set fra hjørnet af Østergårdsvej og Krogsgårdsvej, fra syd mod nordvest. Her ses regnvandsbassinet med i baggrunden boligområdet nord for Østergårdsvej.



Den vestlige del af lokalplanområdet, set fra nordvest mod sydøst.

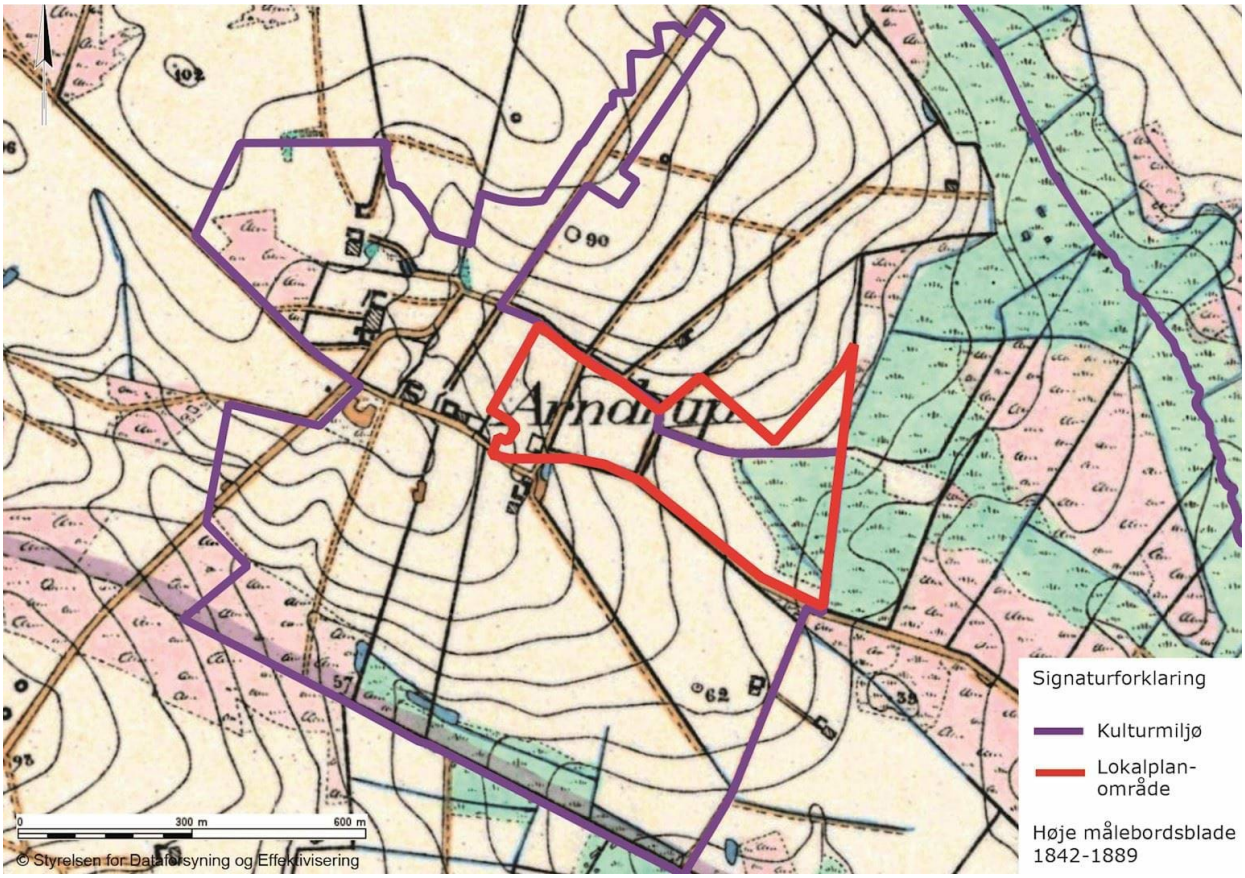


Regnvandsbassin set fra nord mod syd. Østergårdsvej ligger til venstre i billedet.

Inden for den vestlige del af området, mod Østergårdsvej, er der endvidere etableret et regnvandsbassin, som kan håndtere en femårshændelse for dele af boligområdet nord for lokalplanområdet.

Kulturmiljø

Bortset fra skoven mod Majgårdsparken omfattes hele lokalplanområdet af et særligt værdifuldt kulturmiljø, Kulturmiljø 10.4, Andrup. Andrup benævnes i 1380 Arnthorp, siden Arndrup og blev udskiftet i 1793. Den oprindelige landsby ligger placeret i den sydvestligste ende af byen ved Grønkærvej, Nordskrænten, Andrupgårdsvej, Andrup Byvej, Østergårdsvej og Krogsgårdsvej, der alle kan findes på ældre kort. Ingen af de ældre gårde er beliggende inden for lokalplanområdet.



Historisk kort fra 1842-1889 viser de gårde, der eksisterede i området i 1800-tallet. Den lilla streg omkredser kulturmiljø 10.4, Andrup, og den røde streg viser lokalplanområdet.

Den oprindelige landsby ligger højere end omgivelserne mod øst, hvorfor der fra Krogsgårdsvej, mellem de levende hegn, er lange kig ud over Krogsgård Møllebæk-dalen mod øst og landskabet mod syd.

Landsbystrukturen er gennemskåret af Andrup Byvej med hovedparten på nordvestsiden, mens der kun er et par enkelte gårde på den sydøstlige side. Udbygningen af Andrup har først taget fart fra anden halvdel af 1960-erne med villakvartererne, der stråler ud fra Majgårdsparken. Området ved lokalplanområdet er karakteriseret ved de spredte gårde og landbrugsarealerne imellem disse versus de nye boligområder nord for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 40 enfamiliehuse med 1-2 etager, og op til 30 tæt-lave boliger i 1-2 etager.

Lokalplanområdet er opdelt i 5 delområder med mulighed for forskellige boligformer og friarealer.

Delområde A udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i op til to etager. Her er mulighed for etablering af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og klyngehuse.

Delområde B udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse i op til 2 etager.

Delområderne C og D udlægges til grønt rekreativt område, der er offentligt tilgængeligt.

Delområde E omfatter eksisterende beboelse og erhverv.

Det grønne rekreative område omfatter fredskov (delområde D) og et åbent areal mellem boligudstykningen og skoven (delområde C). Området grænser mod øst op til det åbne land, og en del af området er i kommuneplanen udpeget som oversvømmelsestruet. Derfor vil der i hele lokalplanområdet, med undtagelse af delområde D, være udlagt arealer til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet. Løsninger for håndtering af overfladevand skal indpasses i landskabets karakter og bidrage til dets rekreative og naturmæssige værdi.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for at opføre en blanding af fritliggende enfamiliehuse, tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger. I den østlige del af lokalplanområdet udlægges en del af området til grønt, offentligt tilgængeligt, rekreativt område med håndtering af overfladevand.

Bebyggelse

Lokalplanområdet udlægges som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, gårdhavehuse, klynge, række-, dobbelt- og kædehuse i op til 2 etager og 8 meters højde.

Anvendelsen af de enkelte delområder fremgår af Lokalplankortet, Bilag B. Af Illustrationsplanen, Bilag D, fremgår et eksempel på hvorledes området kan se ud, når det er udbygget. Illustrationsplanen er ikke bindende.

Grundstørrelser for åben-lav byggeri skal være min. 700 m^2 eksklusiv veje og fællesareal. Til tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 350 m^2 ekskl. veje og fællesarealer.

Det sigtes med denne lokalplan at skabe rammerne for et bæredygtigt og visuelt sammenhængende boligområde, der materiale- og farvemæssigt passer ind i landskabets karakter. Derfor er der begrænsninger på, hvilke materialer, der kan anvendes til tag og facader. Til gengæld gives der bl.a. mulighed for etablering af grønne tage og stråtage.

Grønne tage kan typisk forsinke hverdagsregnen, således vandet delvist fordamper og delvist langsomt siver ned til jorden.

Der gives mulighed for både at bygge i tegl og i træ. Træfacader skal fremstå som oliebehandlet eller malet i farver med udgangspunkt i jordfarveskalaen. Tegl skal være i dæmpede farver med farvespil i facaderne.

Da der i store dele af området står højt grundvand, skal al boligbebyggelse have en sokkelhøjde på 0,3 m over vejkote, for at undgå vandskader.



Et eksempel på en moderne helårsbolig med stråtag. Foto: Egen Vinding og Datter, udgivet af Miljøstyrelsen.



Eksempler på tegl med farvespil.



Den klassiske jordfarveskala plus nyere pigmenter skal være udgangspunktet for farvevalget til bygningers facader og facadepartier.

Ubebyggede arealer

Delområderne C og D udlægges til grønt rekreativt område og omfatter skoven (delområde D) og et åbent areal

mellem boligudstykningen og skoven (delområde C). Området er offentligt tilgængeligt og skal via cykel og gangstier forbinde det nye boligområde til skole og øvrige rekreative grønne områder i og omkring Andrup.

I delområde C bliver der plantet træer og buske, der understøtter det eksisterende skovbryn. Der anvendes overvejende hjemmehørende og egnstypisk beplantning i området, for at styrke de lokale naturværdier. Det er Esbjerg Kommune, der står for etablering og vedligehold af området, som for størstedelen vil bestå af ekstensiv pleje. Store dele af de offentlige arealer vil derved fremstå som eng med høje græsser og andre vækster. Delområde C anvendes i øvrigt til håndtering af overfladevand fra hele lokalplanområdet, hvilket vil kunne ses på terrænets udformning. Der vil efter store regnskyl komme til at stå vand i området, som i forvejen er meget fugtigt. Der er mulighed for at kommunen etablerer faciliteter til ophold og leg i området.



Eksempel på en fugtig eng. Foto fra Landbrug og Fødevarers hjemmeside.

Gang- og cykelstier etableres i lokalplanområdet, i princippet som vist på Bilag B og D. Cykel- og gangstier, der forbinder det nye boligområde med det øvrige stisystem til skolen i Andrup, skal anlægges i kørefast belægning i form af asfalt, betonsten eller lignende. De rekreative stier anlægges f.eks. som spange, grusstier eller trampestier og evt. træbroer, der hvor det er mest vådt. De rekreative stier bliver ikke belyst.

Ind mod delområde E etableres i delområde C en støjskærm med skærmende beplantning, for at undgå støjgener i boligområdet. I resten af lokalplanområdet etableres ca. 10 m brede beplantningsbælter langs Krogsgårdsvej og skel til eksisterende naboejendomme til området. Placeringen af beplantningsbælter er anvist på Bilag B. Den nyetablerede beplantning langs Krogsgårdsvej skal fremstå åbent og vil bestå af en variation af lave buske og enkeltstående, højtstammede træer. Da Krogsgårdsvej skal udvides, for at kunne betjene den øgede trafikmængde, boligområdet vil generere, vil de eksisterende vejtræer og levende hegn nødvendigvis blive fjernet.

Inden for delområde B skal der udlægges grønne fællesarealer, i princippet som vist på Bilag B. Her vil der være mulighed for at etablere legeredskaber, borde-bænke-sæt og andre faciliteter for fællesophold og leg. Fællesarealet i delområde B, vest for Østergårdsvej, skal minimum være 1200 m^2, mens fællesarealerne i delområde B, øst for Østergårdsvej, til sammen skal være minimum 500 m^2. Der skal inden for opholdsarealerne øst for Østergårdsvej være plads til hhv. cykel- og gangstier samt afvandingstrug eller grøfter, som vil lede vejvand fra boligvejene ud til

regnvandshåndteringsløsningerne i delområde C.

For at sikre trygge rammer for færdsel og ophold på boligveje og fælles arealer, stilles der krav om, at forhaver skal være åbne, og at levende hegn ud mod veje og opholdsarealer ikke må være højere end 1,2 meter. Vinduer i facader mod boligvejene må ikke skjules af træer og buske, der derved hindrer udsyn til vejene.

Trafikale forhold

Da der planlægges boliger nord for Krogsgårdsvej og på sigt syd for Krogsgårdsvej, er der udarbejdet en trafikanalyse for nærværende lokalplanområde samt et eventuelt fremtidigt boligområde syd for Krogsgårdsvej. Trafikbetjeningen af lokalplanområdet er baseret på trafikanalysen, som er vedlagt som bilag til denne lokalplan.

Krogsgårdsvej udbygges til 7 meters bredte og udstyres med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Dermed udvides vejudlægget til 14 meters bredte og hastighedsbegrænsningen justeres fra de nuværende 60 km/t til 50 km/t, da Krogsgårdsvej omdannes til vej i bymæssig bebyggelse.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra to steder på Krogsgårdsvej, principielt som angivet på Kortbilag B. Stisystemet i lokalplanområdet tilkobles det øvrige stisystem i Andrup, via Østergårdsvej. Således sikres en sikker adgang til skolen i Andrup for cyklister og fodgængere.

Der skal ved overkørslerne til Krogsgårdsvej sikres frit udsyn langs Krogsgårdsvej. Ligeledes, skal der sikres et godt udsyn langs Krogsgårdsvej, der hvor bløde trafikanter krydser vejen.

Internt i lokalplanområdet udlægges der vejarealer i 10 meters bredte, og vejene forsynes med hastighedsdæmpning jf. vejreglerne. Der planlægges for regnvandsopsamling langs med boligvejene, f.eks. i form af regnbede. Fortove og stier med forbindelse til eksisterende stisystem i Andrup skal være tilgængelige og brugbare for alle og derfor befæstes med en jævn og kørefast belægning.

Endvidere skal gangarealer på fællesarealer ved boligbebyggelsen være tilgængelige for alle, også gangbesværede og kørestolsbrugere. Ved indretning af gangarealer og fællesarealer skal der tages udgangspunkt i Vejregelgruppen Tilgængeligheds 'Håndbog, Færdselsarealer for alle - Universelt design og tilgængelighed', 2017.

Miljømæssige forhold
Støj

Virksomhedsstøj:

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende, mindre miljøklasse 3-virksomhed i henhold til Håndbog for Miljø og Planlægning. Virksomheden ligger ved Østergårdsvej, midt i området. Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Ny boligbebyggelse skal beskyttes mod virksomhedsstøj; anbefalet afstand til klasse 3-virksomheder er 50 m, eller der skal foretages afskærmningsforanstaltninger. Boligbebyggelse planlægges i en afstand af minimum 20 meter fra virksomheden. Der skal etableres en støjskærm samt et plantebælte langs med virksomhedens østvendte matrikelskel.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne.

Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes ”Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune” skal overholdes.

Afledning af regnvand

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med Alvorlig oversvømmelsestrussel og Håndterbar oversvømmelsestrussel. Der har under tidligere regnhændelser været problemer med afstrømning fra arealerne nord for lokalplanområdet. I nogle perioder af året vil der derfor i lokalplanområdet være problemer med afledning af regnvand. Efter kraftige regnskyl eller længere perioder med regn, kan der komme til at stå vand i haverne i kortere eller længere perioder.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, som godtgør at disponeringen af arealerne tager højde for afstand til grundvand samt vandets naturlige afstrømning og, at bebyggelse og adgang til denne er sikret mod oversvømmelse fra overfladevand eller grundvand i fremtiden. Vandhåndteringsplanen er vedhæftet denne lokalplan som bilag. Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse foregår inden for lokalplanområdet, men det er nødvendigt at udlede det forsinkede overfladevand enten droslet via grøft eller rør, eller ved overrisling til naboarealet mod øst.

I vandhåndteringsplanen står der, at der er dårlige nedsivningsforhold i området. Derfor er der ikke mulighed for den enkelte grundejer at nedsive regnvandet på egen grund. Området skal separatkloakeres, så forsyningen håndterer almindelig regn. Den enkelte ejendom får derfor både et regn- og spildevandsstik, som kan tilsluttes på grunden.

Inden for lokalplanområdet ligger et regnvandsbassin, der kan håndtere regnvandet fra størstedelen af boligkvarteret nord for lokalplanområdet ved almindelig regn.

Inden for delområde C skal der etableres løsninger til håndtering af regnvand fra fællesarealerne i lokalplanområdet og fra boligudstykningerne ved 50- og 100-årshændelser, som det eksisterende regnvandsbassin ikke kan håndtere. Regnvandshåndteringen skal bidrage positivt til landskabets karakter og rekreative og naturmæssige værdier.



Dette eksempel på regnvandshåndtering er et Bio-LAR-anlæg i Allerød Kommune. Foto:Klimatilpasning.dk.

Der etableres grøfter / afvandingstrug omkring boligområderne, som skal lede vand fra omfangsdræn og vejkassedræn fra boligudstykningerne videre til delområde C. Disse grøfter skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Hvad angår regnvandet på de enkelte grunde, skal dette for størstedelen håndteres på egen grund. Denne lokalplan stiller krav om en befæstelsesgrad på højst 35 % pr. grund jf. Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Bebyggelsen er medregnet i befæstelsen. På en parcelhusgrund på 700 m2 ekskl. veje og fællesarealer betyder det, at maks. 245 m2 må befæstes. Bebyggelsesprocenten på parcelhusgrunde er fastsat til 30 i op til 2 etager. Det vil sige, at der på en grund på 700 m2 kan bygges op til 210 m2 bolig og garage fordelt på 2 etager. Ved at udnytte muligheden for at bygge i 2 etager bliver husets fodaftryk ikke så stort, hvilket gør den udnyttede befæstelsesgrad mindre. Jo mindre befæstelse på grunden, des bedre muligheder er der for nedsivning. Det anbefales endvidere at man vælger en befæstelse, der så vidt muligt tillader nedsivning af overfladevand fra egen grund. Man kan f.eks. anlægge terrassen i træ eller fliser med porøse fuger, hvor vandet kan sive ned mellem brædderne eller fliserne. I indkørslen kan man bruge så lidt befæstelse som muligt, f.eks. ved kun at lægge fliser i det spor, bilen skal køre på, og anlægge resten af indkørslen med græs, trædebregner eller lignende. Det giver også mere forhave.



Eksempler på belægninger med porøse fuger, der tillader nedsivning af regnvand.

Et supplement til direkte nedsivning af regnvand er forsinkelse af regnvandet. Dette kan gøres ved regnvandsopsamling i tønder, regnbede, havedam m.m. Ved at forsinke regnvandet, belastes jorden med mindre vandmængder på en gang, hvilket mindsker risikoen for, at der kommer til at stå vand i haven.




Regnvandstønder opsamler vandet fra tagets nedløbsrør. Vandet kan derefter anvendes både ude og inde til vanding af bl.a. planter.

Grønne tage kan opsuge og forsinke en del regnvand, før det fordamper eller strømmer videre ned i haven. Der er også mulighed for opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask. Information herom kan fås hos DIN Forsyning.

Sidst men ikke mindst er det vigtigt at vælge træer og buske, der kan tåle fugtig jord. Til hækbeplantning kan f.eks. anvendes grønel, purpurpil, rosmarinpil, pilekornel, hvid kornel (gerne sorten 'Sibirica') eller almindelig benved. Det er alle sammen hårdføre planter, som tåler at stå ovesvømmet i vintertiden.

Træer og buske som suger meget vand er f.eks.: Pil (f.eks. purpurpil, rosmarinpil eller orangebarket pil), hjertetræ, pilebladet kornel (eller hvid kornel), benved, ambratræ, pors og tørst.

Andre planer og love
Forhold til anden planlægning
Kommuneplan

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2018-2030. Derfor udarbejdes der sideløbende med denne lokalplan en kommuneplanændring.

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

Kommuneplanen giver i dag mulighed for at etablere et boligområde øst for Andrup Byvej og Østergårdsvej, mellem Krogsgårdsvej og Andrup inden for kommuneplanramme nr. 10-020-130.

Den østligste del af området, øst for Majgårds Allé, ud mod det åbne land, er i dag udlagt til jordbrugsområde inden for kommuneplanramme nr. 10-030-251.

Området øst for Østergårdsvej omfatter fredskov og et fugtigt engområde, hvor bebyggelse ikke er muligt. Det er hensigten at udnytte disse arealer til at give borgerne i Andrup adgang til grønne rekreative områder, der hænger sammen med det omgivende åbne land jf. Esbjerg Kommunes natur- og parkpolitik.

Ramme nr. 10-020-130 deles op i 3 rammer: Kommuneplanrammer 10-020-130 og 10-020-160 til boligformål og ramme nr. 10-020-170 til rekreativt grønt område.

En mindre del af ramme nr. 10-030-251 inden for lokalplanområdet overføres til ramme nr. 10-020-170.

På den baggrund er ændring nr. 2020.65 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdet til byzone, ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til blandet boligområde og jordbrugsområde. I kommuneplanændringen fastlægges den til blandet boligområde og grønt rekreativt område.

I overensstemmelse med kommuneplanændring fastlægges anvendelsen i lokalplanen til blandet boligområde og grønt rekreativt område.

Bebyggelse

I kommuneplanændringen og lokalplanen fastsættes bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.

Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.

Opholdsarealer

Kommuneplanændringen og lokalplanen stiller krav om, at opholdsareal for boliger som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 100 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug, og i tilfælde hvor der bygges 10 boliger eller mere, skal det fælles opholdsareal være minimum 500 m^2.

Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning, der kan rumme

en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne i delområde E er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Ny bebyggelse planlægges anlagt min. 20 meter fra ejendommen.

Klimatilpasning

Det skal sikres, at der ikke sker udbygning i områder til fremtidig byudvikling, før det er påvist at en eventuel oversvømmelsesrisiko kan afhjælpes

Der skal stilles klimatilpasningskrav ved udformningen af nye byudviklingsområder.

Esbjerg Kommunes klimatilpasningskrav til planlægningen skal være lokalt tilpassede, men generelt prioritere en sikring af flere grønne områder, færre befæstede arealer samt en velovervejet håndtering af overfladevandet.

Den lokale tilpasning af klimatilpasningskravene skal gøre det muligt at finde de løsninger, som passer bedst i det givne udviklingsområde. Der skal arbejdes med helhedsorienterede løsninger, som inddrager både økonomi, miljø og natur. I de fleste tilfælde vil det eksempelvis være muligt at arbejde med lokal afledning af regnvand (LAR), mens der er steder med meget høj grundvandsstand, hvor det ikke kan lade sig gøre.

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med Alvorlig oversvømmelsestrussel og Håndterbar oversvømmelsestrussel. Der har under tidligere regnhændelser været problemer med afstrømning fra arealerne nord for lokalplanområdet. Udpegningen af områderne som oversvømmelsestruet skyldes primært, at klimafremskrivninger peger i retning af udfordringer med højtstående grundvand.

Overfladevand håndteres jf. anbefalingerne i vedhæftede vandhåndteringsplan. Store dele af lokalplanområdet er udlagt til grønne, rekreative arealer, og der stilles krav om, at løsningerne til håndtering af overfladevand skal bidrage positivt til områdets naturmæssige og rekreative værdier.

Kulturmiljøer

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde, så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer.

I lokalplanen sikres det, at der er store grønne områder mellem den eksisterende og nye bebyggelse. De nye udstykninger placeres inden for eksisterende markskel og de levende hegn i matrikelskellene bevares i videst muligt omfang.

Værdifuldt landbrugsområde

Området er ikke udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og ved nationale og internationale flyvninger. I lokalplanområdet må der bygges i en max højde på 8 meter, og lokalplanen er derfor ikke en hindring for lufthavnen.

Landskabskarakterområde

Lokalplanområdet grænser mod øst til et i kommuneplanen udpeget landskabskarakterområde, som desuden er udpeget som værdifuldt landskab. Jf. kommuneplanens retningslinje LA.2 skal det ved placering af byggeri og anlæg samt terrænreguleringer nær kanten af et karakterområde sikres, at projektet ikke skader det tilstødende områdes karakter og integritet.

Tydelige overgange mellem landskabskarakterområderne skal bevares.

I nærværende lokalplan søges det med bestemmelser om bebyggelsens og landskabets udformning, at sikre, at det fremtidige boligområde indpasses i landskabets karakter.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner
Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Området skal inddrages i spildevandsplanen som separatkloakeret ved udarbejdelse af et tillæg til spildevandsplanen.

Der skal laves en vandhåndteringsplan for en 100 år klimafremskrevet regnhændelse som sikrer, at vandet ikke giver væsentlige gener i og uden for området. Oppefra kommende regnvand skal indgå i vandhåndteringsplanen.

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af ejendommens areal nedsives på egen grund. Da jordens nedsivningskapacitet er begrænset er der begrænsninger på ejendommenes befæstede arealer.

Forhold til anden lovgivning
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport/miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Inden for lokalplanområdet findes ingen naturtyper, som er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje:

Skoven i den nordøstlige del af lokalplanområdet afkaster en skovbyggelinje på 300 m, hvorfor hele lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Indenfor skovbyggelinjen skal det sikres, at skovens værdi som landskabselement samt skovbrynets værdi som levested for dyr og planter bevares. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal Esbjerg Kommune søge om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen. Skovbyggelinjen søges reduceret til 35 meter fra skoven.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der overgår til byzone:

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages fra områdeklassificeringen.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen. Veje etableres med tæt underlag, mens parkeringsarealer etableres med permeabel belægning, og øvrige ikke-færdselsbetingede arealer udlægges med vandgennemtrængelig overflade.

Skovloven

Fredskovspligt

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på del af matrikelnummer 4^{ax}.

EUs naturdirektiver Natura 2000

EU’s naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Der er indenfor projektområdet ikke registreret national el. international beskyttede naturområder. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 3000 m.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som har påvist, at ingen private tilstandsservitutter fortrænges eller ophæves med lokalplanen. En opgørelse over registrerede forsyningsledninger (LER) for området viser flere tinglyste og ikke tinglyste forsyningsledninger som skal vurderes i forbindelse med den konkrete udvikling af området.

Der er tinglyst følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

14.02.1969 Vandledning – Dok. om forsynings- og afløbsledninger

26.06.1970 Kloak – forsyning og afløb

19.01.1978 Højdebegrænsning – Dok. om luftfartsforhindringer

15.02.1988 Vandledning og sivedræn mm. – Dok. om forsyningsledninger

24.01.2002 Afløbsledning – spildevand

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;
når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

1.1

at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt-lav og åben-lav bebyggelse,

1.2

at sikre gode, hensigtsmæssige stiforbindelser inde i området samt til resten af Andrup, skolen og grønne rekreative områder,

1.3

at sikre at arkitekturen indpasses bedst muligt i forhold til skoven og resten af landskabet i området,

1.4

at sikre at overfladevand håndteres med løsninger, der bidrager til områdets naturmæssige og rekreative værdier,

1.5

at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort, Bilag A og inkluderer matrikelnumrene 4d, 7r, 4ax og del af 7o og 7000ao alle i Andrup, Esbjerg Jorder, samt alle parceller, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Området opdeles som vist på Lokalplankortet, Bilag B i delområderne A, B, C, D og E.

2.3

Hele området ligger i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til boligformål og grønt rekreativt område.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2

Området opdeles som vist på Lokalplankortet, Bilag B, i delområder med følgende anvendelser:

Delområde A må kun anvendes til sammenbyggede boliger i op til to etager med lodret og / eller vandret lejlighedsskel, og til tæt-lave boliger i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse.

Delområde B må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse i op til 2 etager.

De arealer, som på bilag B er markeret som grønne friarealer, må ikke bebygges eller anvendes til parkering. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Der må i delområde A opføres et fælleshus for beboerne inden for hver storparcel.

Delområderne C og D skal anvendes til grønne rekreative områder, som er offentligt tilgængelige.

Delområde D anvendes til den eksisterende skov i området.

I delområde C etableres løsninger til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet. Der kan i delområde C opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og fælles ophold.

Delområde E må anvendes til beboelse og virksomhed i miljøklasse 1-3 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

3.3

I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendomshandel, advokatvirksomhed samt dagpleje og lign. i miljøklasse 1 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres,
- at erhvervsandelen maksimalt udgør 25 % af boligetagearealet,
- at virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende, og
- at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,5 m^2. Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

3.4

I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, som for eksempel transformerstationer eller pumpestationer, må opføres med et areal på højst 10 m^2 og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning eller afskærmet med beplantning.

§ 4 Udstykning

4.1

I **delområde A** må ikke udstykkes grunde mindre end 350 m^2.

I **delområde B** må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m^2.

Grundstørrelse ved dobbelthuse skal som udgangspunkt være min. 500 m^2.

Udstykning af grunde til fælles opholdsareal og parkeringspladser er ikke omfattet af ovenstående.

4.2

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti, forsynings-, afløbsledning eller afløbsanlæg samt fri- og opholdsareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Boligområdet skal vejbetjenes fra Krogsgårdsvej og stibetjenes fra hovedstinettet i princippet som vist på Bilag B.

5.2

Boligveje og stier anlægges i princippet som vist på Bilag B.

5.3

Boligvejene udlægges som private fællesveje for delområderne A og B.

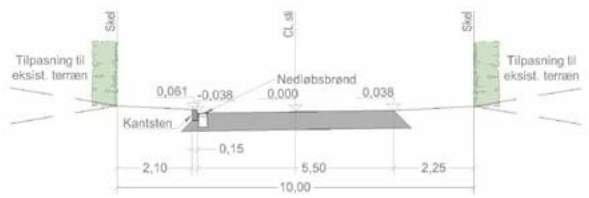
5.4

Boligvejene udlægges med et vejudlæg på 10 meter og anlægges med et kørebaneareal i kørefast belægning på 5 meters bredte. Vejstykket fra Y-Z udlægges med et vejudlæg på 12 meters bredte med et kørebaneareal i kørefast belægning i 6 meters bredte.

5.5

Der skal etableres kantsten i den lave ende af kørebanen på boligvejene til opsamling af overfladevand i traditionelle nedløbsbrønde. Se principtværsnit for vejudlæg nedenfor.

Der skal langs boligvejene plantes vejtræer. Træbeplantningen skal bestå af egnstypiske eller hjemmehørende arter, der er tilpasset vækstforholdene i området.



Principtværsnit fra vandhåndteringsplanen.

5.6

Boligveje skal etableres som område med fartdæmpende foranstaltninger efter færdselslovens bestemmelser.

5.7

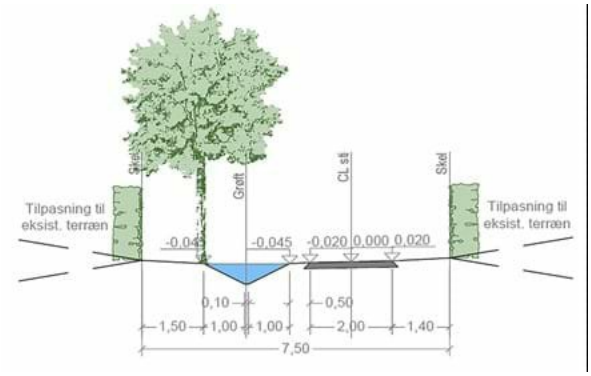
Belysning af veje, stier i fast belægning og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armaturer med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Rekreative gangstier i delområderne C og D må ikke være belyst.

5.8

Stier med fast belægning, som vist i princippet på Bilag B, skal udlægges i en bredte på mindst 5 meter og anlægges med fast belægning i 3 meters bredte.

I stiudlægget skal der være plads til opsamling og bortledning af regnvand fra veje, stier og fællesarealer, i princippet som vist i principtværsnittet nedenfor.



Principtværsnit fra vandhåndteringsplanen.

5.9

Stierne A-a, B-b og C-c anlægges som private fællesstier for delområderne A og B og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Parkering

5.10

Der skal mindst anlægges følgende parkering:

2 p-pladser pr. bolig på egen grund i åben-lav bebyggelse.

1 1/2 p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

5.11

Gangarealer og fælles parkeringsarealer inden for boligbebyggelsen og gangstier, der forbinder det nye boligområde med eksisterende boligområde, skal anlægges med udgangspunkt i Vejregelgruppen Tilgængeligheds 'Håndbog, Færdselsarealer for alle - Universelt design og tilgængelighed', 2017.

5.12

For åben-lav boliger gælder, at der kun må etableres én overkørsel pr. bolig. Overkørslen kan kun etableres fra boligvej og må have en befæstet bredte på maks. 6 meter.

Indkørsler skal etableres på en sådan måde, at det sikres, at overfladevand fra befæstede arealer på grunden ikke ledes ud på vej- og fællesarealer samt naboarealer.

5.13

For tæt-lav bebyggelse gælder, at parkerings- og gangarealer skal have et grønt udseende. Parkeringsarealer skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund svarende til ét træ for mindst hver 8. parkeringsbås. Plantebede skal være minimum 5 x 2,5 m svarende til en parkeringsbås.

Træbeplantningen skal bestå af hjemmehørende eller egnstypiske arter, der er tilpasset områdets vækstforhold.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.

6.2

Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

6.3

Fælles anlæg til regnvandshåndtering, herunder f.eks. omfangsdræn, grøfter, lavningsområder, nedsivningsanlæg og regnvandsbassiner kan etableres i delområderne A, B og C.

I delområderne A og B må der endvidere etableres anlæg til håndtering og nedsivning af regnvand på egen grund.

6.4

Der kan opstilles mobilantennemast med en højde på op til 40 meter og med en placering som vist på Bilag B.

6.5

På hver ejendom kan opsættes én husantenne i en højde der ikke overstiger tagryggen og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 beregnet for den enkelte matrikel.

7.2

For tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, beregnet for den samlede storparcel.

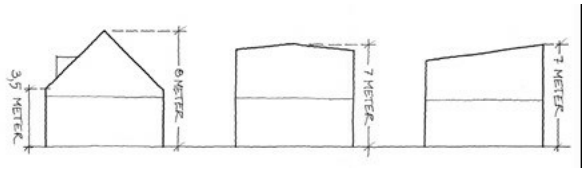
7.3

Al bebyggelse skal have en sokkelhøjde på 0,30 m over eksisterende vejkote.

7.4

For bebyggelse med sadeltag og evt. trempel må bygningshøjden ikke overstige 8 meter i én etage med udnyttelig tagetage over eksisterende terræn. Facadehøjde må højst være 3,5 meter over terræn.

For bebyggelse med fladt tag eller med ensidig taghældning må bygningshøjden ikke overstige 7 meter i 2 etager over eksisterende terræn.



7.5

Åben-lav boligbebyggelse skal placeres med gavl eller facade parallelt med skel langs adgangsgivende vej.

Garager og carporte skal være sammenbygget med hovedbebyggelsen.

7.6

Al bebyggelse i delområde B skal opføres mindst 4 meter fra skel mod boligveje.

Bestemmelsen gælder også småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse m.v.

7.7

Den del af garager, carporte og udhuse m.v., der placeres inden for en zone på 2,5 m fra naboskel, kan maks. have en højde på 2,5 m + 0,4 x afstand til skel.

7.8

Boligbebyggelse i 2 etager skal have en afstand til skel mod anden boliggrund på mindst 5 meter.

7.9

Småbygninger som garager, carporte, drivhuse, skure og udhuse skal placeres i en afstand af mindst 60 cm fra skel til stier og grønne områder for at give plads til hække.

7.10

Hvis der opføres dobbelthuse i delområde A kan de sammenbygges i skel to og to inden for grunden.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, med ensidig taghældning eller som flade tage, som vist på ovenstående skitse. Symmetriske tage skal have en taghældning på mellem 15º og 45º. Ved tage med ensidig taghældning skal taghældningen være mellem 5º og 15º.

8.2

Tagbeklædning skal udføres i enten sort tagpap med listedækning, tagsten, tagrør eller som grønne tage.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Beklædning af flade tage, som ikke er grønne, skal udføres med sort tagpap uden listedækning.

8.3

Tage på garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning og materialevalg som beboelsesbygningen eller udføres som flade tage med tagpap eller grønt tag. Drivhuse og udestuer er undtaget.

8.4

Facader på boligbebyggelsen skal udføres i træ eller som blank, pudset eller vandskuret mur, eller som en kombination af træ og blank, pudset eller vandskuret mur. Mindre facadepartier på op til 10% af facaden ekskl. vinduer må udføres med andre materialer, hvis det kan indpasses i arkitekturen.

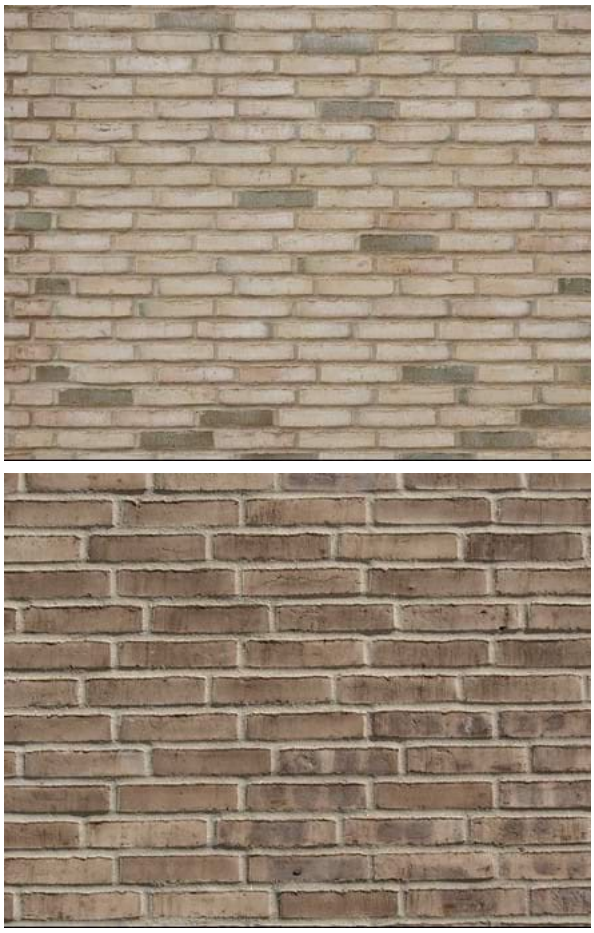


Et eksempel på, hvordan materialer kan kombineres i boligbyggeri. Foto: Danske Boligarkitekter.

8.5

Blanke mure skal udføres i tegl i dæmpede farver med vekslende farvespil.

Pudsede mure skal udføres i farver med udgangspunkt i Den klassiske jordfarveskala (se bemærkning).



Eksempler på tegl med vekslende farvespil.



8.6

Træhuse må udføres med lodret eller vandret beklædning, eller en kombination heraf. Der må ikke opføres bjælkehuse, rundtømmerhuse eller lignende.

Lodret træbeklædning må udføres som;

- 1-på-2 beklædning: 2 brædder sættes op med mellemrum og et bræt af samme bredte sættes ovenpå,
- listedækning: Samme princip som 1-på-2-beklædning, men den liste, der placeres oven på de to andre brædder er smallere end de to nederste brædder,
- eller i profilbrædder med fer og not.

Vandret beklædning må udføres som;

- klinkebeklædning, hvor brædder lægges vandret ud over hinanden,
- eller i profilbrædder.

Træfacader skal udføres i malet eller oliebehandlet træ i farver med udgangspunkt i Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter. Ædeltræ må dog fremstå ubehandlet.

8.7

Solceller og solfangere skal udføres som en integreret del af husets arkitektur. Solceller og solfangere må kun etableres fladt direkte på tagfladen og må højest udgøre 50% af den enkelte tagflade. Solceller på flade tage kan dog hæves/vinkles såfremt de er skjult og ikke er synlige fra nabogrund og offentlige arealer. Solceller og solfangere skal opsættes harmonisk på tagfladen og i en samlet form som et helt rektangel. Solceller må ikke etableres på terræn.

8.8

Inden for den enkelte storparcel skal tæt-lav bebyggelse fremstå i ensartede farver, materialer og udformning. Dette gælder også småbygninger tilknyttet tæt-lav bebyggelse.

8.9

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

8.10

Der må ikke etableres altangange.

Bevaringsværdige bygninger

8.11

Bygningerne i delområde E er bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det
ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved tæt-lav byggeri med mere end 10 boliger skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 500 m^2. Altaner og terrasser må tælle med som opholdsarealer. Opholdsarealerne skal friholdes for bebyggelse, parkering og oplag.

Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes.

9.2

For- og bagarealer til den enkelte bolig skal etableres med græs eller anden beplantning. Der må ikke jorddækkes med granitskærver, perlegrus eller lignende i forhaver.

9.3

I delområde A må befæstede arealer højst udgøre 30 % af grundarealerne.

I delområde B må befæstede arealer højst udgøre 35 % af grundarealerne.

Bebyggelse regnes med i befæstelsen.

9.4

Der må maksimalt afledes regnvand fra de enkelte grunde svarende til 35% af grundenes areal. Yderligere regnvand skal nedsives eller på anden vis håndteres på egen grund.

9.5

Hegn omkring de enkelte grunde må kun udføres som levende grønne hegn/hække af eksempelvis liguster eller lignende. Hegn mod naboskel må højst være 180 cm højt.

Dog må der i delområderne A og B etableres fast hegn, såsom plankeværk, i skel mod Krogsgårdsvej. Det faste hegn må højst være 180 cm højt.

Levende hegn / hække mod boligveje og fælles grønne områder skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel, og må højst blive 1,2 m høje. Grundejerne skal vedligeholde begge sider af hækken.

9.6

Forarealer mellem vejskel og boligbebyggelse skal anlægges åbent, f.eks. med græs eller lave stauder og enkelte buske. Hække, træer og buske i forhaver må ikke hindre det frie udsyn fra boligernes vinduer til boligvejene.

9.7

Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes på en sådan måde, at de ikke er synlige fra naboer, friarealer, veje eller stier. Konstruktioner til afskærmning af affaldsbeholdere og lignende må ikke placeres nærmere vejskel end 4 meter.

Denne bestemmelse gælder ikke postkasser, som skal stå i vejskel.

9.8

Der må etableres jordvarmeanlæg, der ikke indeholder grundvandstruende stoffer. Etablering skal ske ved nedgravning af slanger.

9.9

Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et terræn, der er reguleret i forbindelse med byggemodningen.

Terrænet må ikke reguleres nærmere skel end 0,5 meter.

Terrænreguleringer tættere ved naboskel end 1 meter må ikke foretages med en hældning stejlere end 1:3, dvs. 33,3 cm pr. meter.

Grønne fællesarealer

9.10

Arealerne i delområderne A og B, som er anvist til fælles grønne opholds- og friarealer på Bilag B, skal hver især etableres af Esbjerg Kommune, der også skal stå for etableringsplejen. Drift og vedligeholdelse skal derefter overgå til grundejerforeningen jf. grundejerforeningens bestemmelser.

9.11

Det centrale fælles opholdsareal i delområde B, vest for Østergårdsvej, skal anlægges som græsareal med håndtering af overfladevand, enkelte grupper af løvfældende træer og buske. Buske og træer skal anvendes, så der af tryghedsfremmende hensyn ikke opstår områder uden mulighed for ind- og udkig.

Buske og træer skal bestå af hjemmehørende eller egnstypiske arter, der er tilpasset områdets vækstbetingelser.

Området kan indrettes med aktiviteter som boldbane, legeplads, bålplads og lignende.

9.12

De grønne opholdsarealer i delområde B, øst for Østergårdsvej, skal anlægges som græsarealer med enkelte træer og buske. Her er mulighed for indretning af faciliteter til ophold og leg.

Der skal være fri passage for fodgængere fra boligvejen til det grønne område i delområde C.

Der skal også anlægges grøfter eller lignende til bortledning af overfladevand fra boligvejene til vandhåndteringsløsningerne i delområde C.

9.13

Arealerne i delområde C og D forbliver kommunalt ejede. Områder, faciliteter og beplantninger skal etableres og plejes af Esbjerg Kommune. Tilstødende grundejere må ikke ændre plantningens udseende og områdernes karakter.

9.14

Delområde C udlægges som rekreativt areal og må ikke bebygges. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og fælles ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.

9.15

I delområde C etableres løsninger til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Løsninger for håndtering af overfladevand skal indpasses i landskabets karakter og bidrage positivt til områdets naturmæssige og rekreative værdier.

9.16

Der etableres grønne bælter på 9-11 meters bredte i princippet som vist på Bilag B.

De grønne bælter mod Krogsgårdsvej, såvel som det yderste grønne bælte mod vest, skal have et semi-åbent udtryk med enkeltstående, opstammede træer kombineret med lave buske. Dette for at undgå for meget skygge i haverne og give mulighed for udsyn over det øvrige landskab.

I de grønne bælter etableres grøfter til afvanding af udstykningerne.

9.17

Det eksisterende levende hegn langs Østergårdsvej, som vist på Bilag B, skal så vidt muligt bevares ved alm. pleje og foryngelse. Beplantningen kan dog gennembrydes for at skabe adgang til stier.

9.18

I delområde C skal der etableres en 2 meter høj støjskærm mod delområde E, i princippet som vist på Bilag B. Langs med støjskærmen etableres et beplantningsbælte, for at skjule støjskærmen.

9.19

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt på eller over 3.500 kg.

9.20

I forbindelse med anlæggelse af området, må der inden for lokalplanområdet foretages terrænreguleringer på op til +/- 2 meter i forhold til eksisterende terræn.

9.21

I delområderne A og B må der i fælles opholds- og friarealer samt grønne bælter, i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af overfladevand, foretages udgravninger til bassiner og grøfter i en dybde på maks. 2 meter under eksisterende terræn.

9.22

I delområde C må der i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand og til rekreative formål, foretages landskabsmodelleringer op til 2 meter under og over eksisterende terræn, samt foretages udgravninger til bassiner, grøfter og lignende.

9.23

Hældningen på bassiner må ikke være stejlere end 1:4, dvs. 25 cm pr. meter.

Hældningen på grøfter må ikke være stejlere end 1:2, dvs. 50 cm pr. meter.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Alle grundejere indenfor lokalplanens område er forpligtet til at være medlem af en, af Esbjerg Kommune godkendt, grundejerforening.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Esbjerg Kommune kræver det.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.4

Grundejerforeningen skal efter krav fra Esbjerg Kommune optage grundejere fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

10.5

Oprettes der en andelsboligforening i den tæt-lave bebyggelse skal andelsejerne hver især også være medlemmer af grundejerforeningen. Fællesarealet på andelsboligforeningens grund er grundejerforeningen uvedkommende.

10.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer og private fællesveje indenfor lokalplanens delområde A og B. Overtagelsen kan ske etapevis og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne.

10.7

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt glatførebekæmpelse af de private fællesarealer (herunder private fællesveje og -stier, grøfter samt evt. volde) inden for de i §10.6 nævnte delområder. Undtaget er de offentlige veje og stier samt de afløbstekniske anlæg, der ejes af forsyningsselskabet.
Grundejerforeningen skal drifte og vedligeholde arealerne efter en af Esbjerg Kommune godkendt vedligeholdelses- og plejeplan.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

11.1

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede
- de i § 6 og § 9 nævnte anlæg til håndtering af overfladevand, er etablerede
- den er tilsluttet kollektiv varmeforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet
- den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

For ny bebyggelse øst for Østergårdsvej gælder i øvrigt, at den i § 9 nævnte støjskærm skal være etableret før ibrugtagning.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som har påvist, at ingen private tilstandsservitutter fortrænges eller ophæves med lokalplanen. En opgørelse over registrerede forsyningsledninger (LER) for området viser flere tinglyste og ikke tinglyste forsyningsledninger som skal vurderes i forbindelse med den konkrete udvikling af området.

Der er tinglyst følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

14.02.1969 Vandledning – Dok. om forsynings- og afløbsledninger

26.06.1970 Kloak – forsyning og afløb

19.01.1978 Højdebegrænsning – Dok. om luftfartsforhindringer

15.02.1988 Vandledning og sivedræn mm. – Dok. om forsyningsledninger

24.01.2002 Afløbsledning – spildevand

§ 13 Vedtagelse

§ 13 Vedtagelse
13.1
Ovenstående Lokalplan nr. 10-020-0001 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 7. februar 2022
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester
Erik Jespersen, D

7o

7r

7000ao

4d

4ax

Ejerlav: Andrup, Esbjerg Jorder

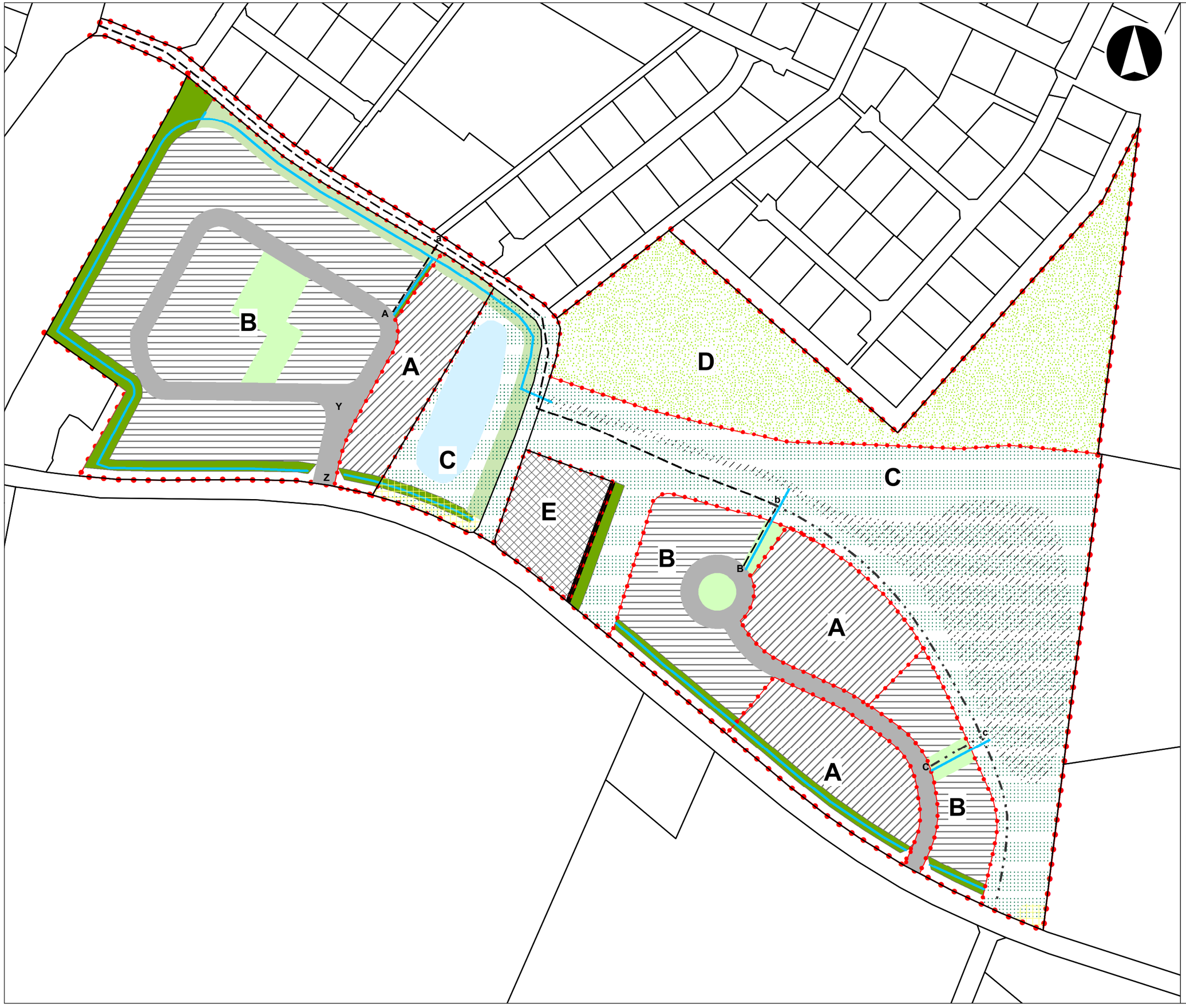
Lokalplangrænse

Delområde

Bilag A
Lp 10-020-0001
Matrikelkort

Meter
0 25 50 100

Målforhold gælder ved print i A3 format





- Lokalplangrænse
- Delområde
- Tæt lav Delområde A
- Åben lav Delområde B
- Grønt rekreativt område Delområde C
- Grønt rekreativt område Delområde D
- Eks. Bolig og erhverv. Delområde E
- Vej
- Sti - Rekreativ
- sti - fast belægning
- Grøft kanal
- Støjskræm
- Grønt område
- Beplantning
- Eksisterende levende hegn skal bevares
- Eks. regnvandsbassin
- Nedsivning
- Mulighed for placering af mobilantenne

Bilag B
Lp 10-020-0001
Lokalplankort

Meter
0 25 50 100

Målforhold gælder ved print i A3 format

Andrup Byvej
Aprilvej
Martsvej
Februarvej
Løvspringsvej
Høstvej
Majgårds Alle
Majgårds Alle
Østergårdsvej
Krogsgårdsvej



Lokalplangrænse

Deklarationer

Afløbsledning
Evonet_mellemspaending
Servitut

Bilag D
Lp 10-020-0001
Servitutredegørelse

Meter
0 25 50 100

Målforhold gælder ved print i A3 format


Grønkærvej
Majgårdsparken
Januarvej
Februarvej
Martsvej
Aprilvej
Majgårdsparken
Forårsvej
Løvspringsvej
Majgårds Alle
Høstvej
Nordskrænten
Krogsgårdsvej
Storegade
Østergade
Krogsgårdsvej
0
100 m
200 m